

Buon momento per il mercato: migliora la dinamicità di mercato soprattutto grazie alla crescita della domanda di spazi più piccoli

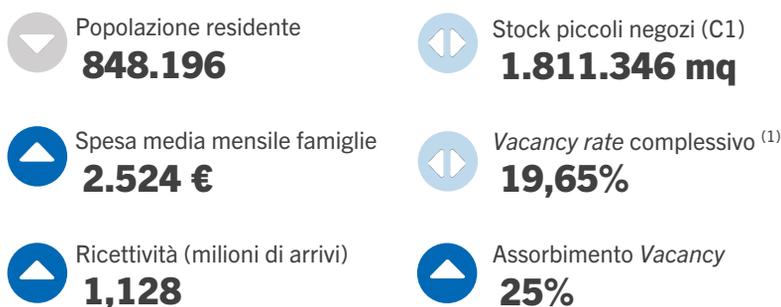
Il 2021 ha rappresentato un **anno di ripresa** sia per quanto riguarda i **consumi** sia per il **mercato immobiliare retail**, nonostante il biennio appena concluso, caratterizzato da periodi di chiusura e sospensione di parte delle attività, abbia influito negativamente sui ricavi e sul saldo naturale delle imprese. Nel corso dell'anno l'**aumento della spesa delle famiglie italiane** è stato trainato in maniera preponderante dalla **ripresa degli acquisti** di servizi e beni semidurevoli e sostenuto, sebbene con minori intensità, dai beni di consumo non durevoli.

A **Torino** negli ultimi 5 anni la Camera di Commercio ha evidenziato una contrazione significativa con la chiusura di circa 400 attività commerciali. I dati attualmente disponibili evidenziano che le cessazioni hanno riguardato principalmente attività commerciali non alimentari di proprietà e gestione familiari. Si sono liberati spazi commerciali che hanno rappresentato importanti opportunità di espansione per marchi esistenti e accesso al mercato per nuovi **brand** grazie alla possibilità offerta dalla rinegoziazione dei canoni e dal ricorrere, in misura minore, al pagamento delle cosiddette «**key money**», ovvero di corrispondere una somma di denaro da parte di un nuovo inquilino interessato al subentro. Parallelamente, sono aumentate le compravendite di unità commerciali: nel corso del secondo semestre 2021 si sono registrate **468 transazioni** che portano il totale annuo a **1.023 compravendite**. Si tratta del miglior risultato degli ultimi dieci anni, con un incremento complessivo delle transazioni pari al **+41%** rispetto alla media degli ultimi 10 anni e di circa il **+18%** rispetto alla media degli ultimi 5 anni.

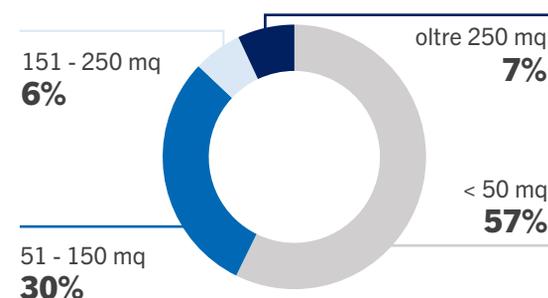
I dati restituiscono l'evidenza di un mercato vivace: per quanto riguarda il comparto **high street**, contrariamente al **trend** cittadino, sono diminuite le piccole superfici (al di sotto dei 50 mq) mentre risultano in aumento quelle più ampie (al di sopra dei 150 mq). L'andamento delle quotazioni ha registrato una leggera contrazione nei valori massimi e più marcata per i minimi. È aumentato, in generale, lo sconto medio praticato sulla richiesta iniziale. Per quanto riguarda la **piccola distribuzione**, si registra una generale riduzione delle metrature degli esercizi commerciali sia in vendita, sia in locazione pur rimanendo elevata la richiesta di spazi localizzati nelle principali vie di passaggio. ma si evidenzia un generale ridimensionamento dei mq richiesti. Si conferma la richiesta per spazi commerciali anche al di sotto dei 40 mq ma comunque provvisti di canna fumaria localizzati, principalmente, nel Quadrilatero, in San Salvario e in Santa Giulia. Al di fuori dei principali assi commerciali e in particolare per alcune aree, non solo periferiche, che risentono di fenomeni di degrado urbano il **vacancy rate** rimane ampiamente al di sopra del 20%.

Per quanto riguarda gli **investimenti**, nel corso del 2021, il comparto **retail** ha mostrato una buona ripresa registrando **Euro 1,26 miliardi** nel corso dell'anno (+46% rispetto al 2020 che seguiva la forte contrazione avviata nel 2019). Il segmento **high street** ha mostrato resilienza malgrado l'assenza della componente turistica straniera. A **Torino** (escludendo gli immobili ad uso misto) si sono registrati investimenti nel comparto retail pari a circa Euro 49 milioni. Il **prime net yield** è stabile e si assesta al **4,25 %**.

Principali indicatori *



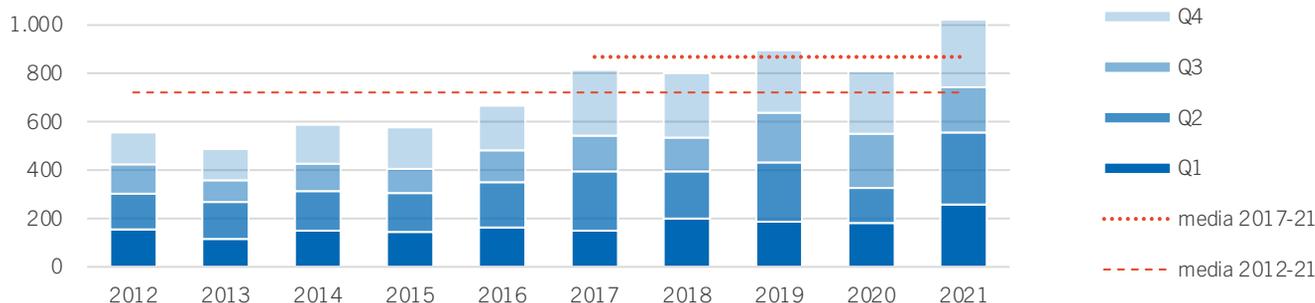
Composizione dello stock (% esercizi)



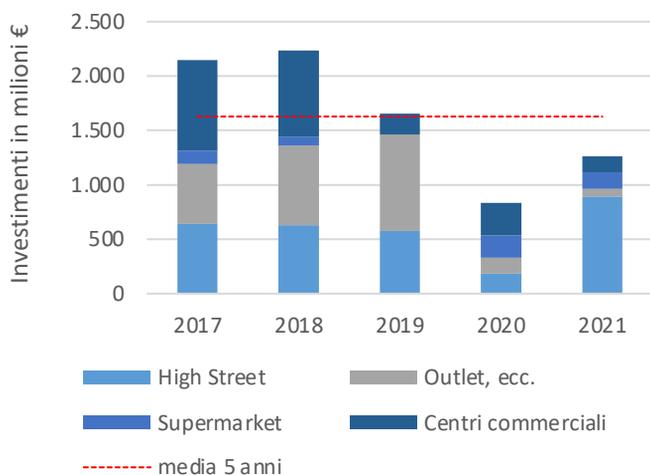
* Confronto con 2020 su dati Istat, Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio

⁽¹⁾ Vacancy rate calcolato sull'intera città che include sottomercati non riportati nella tabella a pag.2

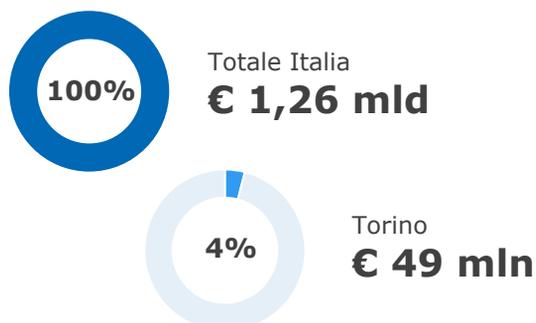
Andamento del numero di compravendite



Investimenti nel comparto retail



Volumi degli investimenti nel 2021



Range dei prezzi e dei canoni per sottomercato – principali vie di passaggio

	Vendita €/mq	Locazione €/mq/a	Vacancy rate %
Via Roma – piazza San Carlo <i>High street</i>	8.000 – 12.000	600 – 2.000	4,5%
Via Lagrange <i>High street</i>	10.000 – 12.000	700 – 2.000	5%
Via Garibaldi <i>High street</i>	1.800 – 4.500	300 – 1.000	6%
Via Po – piazza Castello <i>High street</i>	1.800 – 3.000	200 – 900	4%
Borgo Po	2.500 – 4.000	300 – 600	12%
Cittadella – Solferino	3.000 – 4.000	300 – 500	10%
Cit Turin	2.500 – 3.200	100 – 250	5%
Quadrilatero	2.500 – 3.800	180 – 250	4%
San Salvario	1.400 – 2.600	80 – 200	5%
Crocetta	1.500 – 3.000	100 – 300	5%
Dante – Ospedali – Carducci	1.000 – 2.500	80 – 150	8%
Vanchiglia – Santa Giulia	1.200 – 2.600	100 – 230	4%
San Donato – Statuto	900 – 1.800	100 – 200	7%
Santa Rita	800 – 1.900	70 – 140	9%
Pozzo Strada – Parella	700 – 1.800	70 – 140	13%
Lingotto	700 – 1.800	80 – 140	15%
Barriera di Milano	700 – 1.300	50 – 70	20%

Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **Silvana Grella** | Analisi e ricerche di mercato | s.grella@agi-re.com | ufficio-studi@ipi-spa.com

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili. Le informazioni contenute all'interno del presente documento hanno finalità puramente illustrative e possono subire rettifiche. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.